
80 BOULEVARD AUGUSTE-BLANQUI
75707 PARIS CEDEX 13 - 01 57 28 20 00


11 OCT 12
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 238
N° de page : 13

Acheter à l'étranger, le mode d'emploi

De plus en plus d'acheteurs, refroidis par les prix de l'immobilier en France, n'hésitent pas à prospecter en dehors de l'Hexagone

Pour le prix d'un deux-pièces à Paris, vous pouvez vous offrir un... riad à Marrakech. Devenir propriétaire à l'étranger peut vous permettre de réaliser une bonne affaire, à condition d'éviter les pièges, qui sont parfois nombreux. Naturellement, les situations varient énormément d'un pays à l'autre, mais ne vous lancez en aucun cas dans ce type d'acquisition sans prendre de précautions. « *Si la législation française est protectrice pour les acheteurs, ce n'est pas le cas dans tous les pays* », explique Patrice Bonduelle, notaire au cabinet Michelez & Associés

Adaptez-vous à la législation du pays Généralement, les transactions passent par un notaire, mais ce n'est pas toujours le cas. En Espagne, c'est un avocat qui rédige l'acte d'achat, et un notaire qui l'enregistre. Un acheteur doit donc verser des honoraires à ces deux professionnels. En Grande-Bretagne et dans certains pays de l'ex-Commonwealth, seuls les avocats (appelés « *solicitors* ») rédigent et enregistrent les actes.

Enfin, le droit de propriété peut être très différent de celui en vigueur en France. « *Au Maroc, certaines maisons disposent d'un titre de propriété dit "adulaire", et non foncier. Dans ce cas, l'acquéreur court le risque de voir un ou plusieurs héritiers indivisaires lui réclamer un dédommagement après la vente* », prévient Jérôme Guérin, directeur de l'agence Emile Garcin à Tanger.

Avant d'acheter, prenez conseil auprès d'un notaire français ; la plupart des études disposent de correspondants locaux, ou connaissent des professionnels bilingues pour vous assister dans vos démarches.

Optimisez votre financement Lorsque vous financez votre achat immobilier depuis la France, la banque exige une garantie située sur le territoire français « *Il peut s'agir soit d'une hypothèque sur un bien immobilier, soit d'un nantissement sur un placement de type assurance-vie* », précise Yann Marchand, responsable du pôle crédit chez HSBC France. L'autre solution consiste à passer par un financement local. « *Dans ce cas, la banque du pays demande généralement un apport conséquent, de l'ordre de 30 % à 50 %* », précise Philippe Taboret directeur général adjoint du courtier Cafpi

Dans tous les cas, vous devrez ouvrir un compte bancaire local, ce qui n'est pas toujours une formalité et implique certaines subtilités. Au Maroc, par exemple, vous devez ouvrir un compte en dirhams convertibles afin de pouvoir rapatrier vos capitaux le jour où vous vendrez votre bien

Et il ne faut pas oublier de déclarer chaque année l'existence de ces comptes au fisc français « *Sinon, le risque est de se faire redresser et de devoir, en plus, payer une amende, au minimum de 1500 euros par compte ouvert, et de 5 % du solde créditeur si plus de 50000 euros sont immobilisés sur le compte* », précise Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France.

Ne négligez pas les coûts annexes Un prix d'achat très bas cache parfois de coûteux frais d'entretien Aux Etats-Unis, par exemple, la plupart des résidences récentes imposent des services payants : gardiennage, piscine, laverie... « *Les charges de fonctionnement peuvent être exorbitantes si la résidence est en cours de commercialisation, car elles sont réparties sur les appartements vendus* », précise Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco.

Autre point important : pensez à intégrer les frais d'assurance, parfois très élevés. Ce sera le cas si vous investissez, par exemple, dans une maison en Floride, fréquemment touchée par les ouragans. « *A Miami, il faut compter autour de 10000 dollars (7700 euros) par an pour assurer une maison de 1 millions de dollars près de la plage* », confie Christophe Bourreau, responsable de Barnes aux Etats-Unis.

Attention à la fiscalité Si vous comptez louer votre bien pour en tirer des revenus, il faudra les déclarer également en France. Mais vous ne subirez pas une double imposition. « *La règle générale des conventions fiscales est que l'impôt sur les recettes locatives est payé dans le pays où est situé le bien, puis ce montant est imputé sous forme de crédit d'impôt sur les sommes à régler en France* », précise Christophe Chaillet. Vérifiez aussi que les prélèvements sociaux sont bien inclus dans le champ des taxes mentionnées dans la convention fiscale, sinon vous ne pourrez bénéficier de ce crédit d'impôt.

Concernant l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les conventions fiscales entre pays sont moins nombreuses. Ainsi, le Brésil ou la Thaïlande n'en ont pas signé avec la France. Dans ce cas, l'ISF doit être réglé en intégralité en France sur la valeur du bien.

Pensez à la transmission de votre bien En matière de succession, la loi française renvoie au lieu de localisation du bien immobilier. Si vous êtes propriétaire d'une maison en Grande-Bretagne, sachez que la réserve héréditaire (part de votre patrimoine dont il est impossible de priver vos enfants) n'existe pas dans ce pays. A noter : un règlement européen prévoit qu'à compter du 17 août 2015, un seul régime civil s'appliquera pour l'ensemble des biens détenus en Europe (sauf au Danemark, au Royaume-Uni et en Islande), celui du dernier pays de résidence.

Attention aussi à la protection de votre moitié : certains pays, comme l'Italie ou la Hollande, ne reconnaissent pas les donations entre époux. « *Pour éviter tout problème, le mieux est de rédiger un testament par pays où l'on possède des biens, auprès d'un professionnel local, et faire en sorte qu'il existe en France un testament centralisateur, de façon à être sûr que les juristes locaux se coordonnent et que les dernières volontés soient respectées* », conseille Patrice Bonduelle. ■

M. Pe.